

第1回宮津市空家空地対策協議会 会議録

開催日時 平成30年10月19日(金曜日) 午前9時30分～午前11時20分

開催場所 宮津市役所 別館3階 第5会議室

出席者

委員 8人

福知山公立大学 谷口知弘(会長)

宮津市自治連合協議会 升田榮二(会長職務代理者)

弁護士法人たんご法律事務所 澤田将樹

京都司法書士会 川上信哉

公益社団法人京都府宅地建物取引業協会 千賀義信

京都土地家屋調査士会 吉岡宗典

一般社団法人 京都府建築士会宮津支部 大村利和

宮津市長 城崎雅文

(宮津市民生児童委員協議会及び宮津商工会議所の委員は代理者が出席)

事務局 10人

副市長 上田清和

企画部 安東直紀理事、観光定住課 前田繁課長、
定住まちづくり係 大塚由晃係長

市民部 宮崎茂樹部長

建設部 山根洋行部長、空家対策推進課 松井正之課長、
空家対策推進係 佐々木義照係長、上柳晋作主査、嶋本茂男嘱託

次第

1 開会

2 市長あいさつ

(2ページに紹介)

3 議事

(1) 空家空地対策計画の進捗状況について

- ・平成29年度の取り組みについて
- ・平成30年度上半期の取り組みについて

(2) 特定空家等・特定空地の判断と認定について

(3) その他

市長あいさつ

近年、全国的な人口減少、住宅の老朽化、社会ニーズや産業構造の変化等に伴い、本市においても空家が年々増加し大きな社会問題となっているため、本市では、昨年、宮津市空家空地対策の推進に関する条例を施行し、宮津市空家空地対策計画により、「地域とともに空家をなくす」を基本方針に、「予防の推進」、「利活用の促進」、「安全・安心の確保」の3つの柱、施策の目標を掲げ取り組んでいる。

私は、今年の7月に市長に就任しましたが、「宝あふれるみんなのふるさと宮津」が「明るく豊かな宮津」となるよう、「夢と希望があふれ住み続けられるまちづくり」を市民の皆さんとともに進めていきたいと考えている。こうしたまちづくりに寄与するため、空家空地対策に関しては、これまでに定住お試し住宅、空き家改修等補助制度などの取り組みの充実のほか、新たな視点で本市のまちづくりに活かしていくことが、今、必要になっていると感じている。

本日の議事につきましては、空家空地対策計画の進捗状況についての報告と、特定空家・特定空地の判断と認定についての説明をさせていただく中で、委員の皆様には、新たな視点を含め忌憚りの無い意見をいただき、今後の取り組みの一層の推進につなげていきたいと考えている。

議事（1）空家空地対策計画の進捗について

○平成29年度の取り組み及び平成30年度上半期の取り組みについて

（事務局より説明）

（質疑応答、意見）

- 委員 ・平成29年度と平成30年度上半期における取り組みの中で、管理不全な空家の処理済があるがどのような処理をしたのか。
- 事務局 ・平成30年度の処理済3件のうち2件は除却であり、1件は1部除却である。文書の送付や電話、訪問等を行い空家所有者の自己責任において対応されたものである。
- 会長 ・空家調査の対象になったのは771件であったが、これから5年、10年後の空家の予測はされているのか。
- 事務局 ・平成25年住宅・土地統計調査による日本全国の空家率が13.5%で、野村総合研究所の予測によると、2033年（15年後）は空家率が30.4%と予測され、平成25年度の約2.25倍になる。771件は調べていくと658件の意向調査送付件数となった。658件に単純に2.25をかけると1,480件の予測となる。
- 会長 ・宮津市の高齢化が進み人口が減少している中、空家の実数を把握し、予測しておくことは重要である。
・いろいろな対策を行っていただいて、移住者や空き店舗の活用はあるが、空家の総数からするとその割合は少ない。市民も危機感を持って空家対策

に取り組まなければならないと感じた。

- 事務局 ・北部の山間部における高齢化は特に問題となっており、集落自体の維持が危機的な状態になっている。
- 事務局 ・今年度、空家の追加調査を実施しており、現在の予測では100件以上の空家の追加が見込まれる。
- 委員 ・意向調査資料の概要にもあるように、住んでいた方が亡くなれば空家になることは明らかであり、こういった空家の発生を予防することが重要になる。相続手続きや認知症の方が所有する空家があれば、成年後見人制度の利用についての周知が必要である。
- ・固定資産税の納税通知書の発送時に、相続の大切さの周知・啓発するチラシを同封するのはどうか。
- ・成年後見人制度の利用にあたっては、施設入所されるときに住居の利用方法をあらかじめ決めておくことが大切なので、高齢者の状況を把握されている福祉関係者との連携が重要である。
- ・認知症の方を対象にしたオレンジカフェの積極的な利用を促していくために、オレンジカフェの会場に空家を活用するのはどうか。
- ・高齢者などが引きこもってしまい、自身の日常生活に悪い影響を与えてしまうことをセルフネグレクトというが、この解決には包括的なケアがとても重要である。独居の高齢者に対して、空家対策としては福祉とのアプローチが必要ではないか。
- 会長 ・認知症の問題は空家対策にとって大きな問題であり、福祉との連携は重要なことである。
- 事務局 ・意向調査の活用については、売却又は賃貸したいと回答のあった方へ売却できたかどうかの文書による問合せと併せて、空き家バンク登録への案内を行ったところ、空き家バンク登録希望者も多く、登録件数が多くなることで、契約件数も増えればと考える。こうした意向調査結果を活用した取り組みを行っている。
- ・固定資産税納税通知書に啓発用チラシ等を同封する提案は参考にさせてもらう。
- 事務局 ・納税に関し、相続代表者選任届けの際に推奨している。通知書への同封に、マイナンバーの関係もあり慎重な検討が必要である。
- 会長 ・オレンジカフェは認知症対策の政策なので、空家対策に有効利用されることは望ましいと考える。
- 委員 ・先ほどから認知症の話しがでていますが、成年後見人制度について簡単に説明をお願いしたい。
- 委員 ・管理ができない認知症の方の土地や建物の売却や利活用について、成年後見人制度を活用する。売却する場合は、裁判所の許可が必要である。
- 委員 ・成年後見人制度には、補助、保佐、後見と3つの段階がある。

- ・後見人申立手続きに要する書類と費用の申立セットが裁判所に備えてあり、分かりやすい説明がされているので是非利用してみしてほしい。
- ・司法書士に依頼する際の申し立て費用としては、概ね報酬が10万円で、あとは実費が必要となる。
- ・法テラスという、経済的に余裕の無い、生活保護世帯や生活困窮者を対象にした制度がある。
- ・宮津市では、成年後見人の報酬を扶助する制度を今年度から開始されている。

- 委員 ・成年後見人の申し立ては誰が行えるのか。
- 委員 ・認知症の本人や4親等内の親族ができる。
- 会長 ・成年後見人制度等を必要とする高齢者を発見するために、自治会と行政が連携し、できるだけ情報共有することが必要である。
- 委員代理 ・高齢者サロンが市内の公民館で開催されているが、そういったことにも空家の活用を検討すべきである。
- 委員代理 ・社会福祉協議会へ高齢者サロン活動の場として空家を利用することについて、お願いすればいいのではないかと。
- 委員 ・不動産の相続登記への働きかけは、市役所が死亡届けを受理したタイミングに行くことが大切である。
- 委員 ・老朽化の進んだ建物については処分するしかないと思うが、処分費用が高額であるので、処分を促すなら所有者の亡くなる前後のタイミングがいいのではないかと。
- 委員 ・地域としては、老朽化の進んだ空家を処分したくてもできない場合が多く大変困っている。
- 委員 ・相続人に老朽化の進んだ空家を処分しない理由を聞いたことがあるが、解体資金がなく、また行政からの補助制度もない等、処分できないケースが多いので、行政で検討してほしい。
- 委員 ・更地になると課税の問題があるため、取壊しをしない空家もある。
- 委員 ・空家等の処分に係る経費を考えると、相続した時がとても大切なタイミングである。
- 委員 ・地元自治会としては、地元で退職された方があれば、お金に余裕がある間に、処分が必要な空家があればその対処をお願いに行っている。
- 会長 ・相続人が退職するタイミングが、空家を処理する良い時期と考える。
- 委員代理 ・老朽化した危険な空家について、宮津市には解体補助制度はあるのか。
- 事務局 ・解体に係る補助はない。
- 委員 ・火災のあった住宅の解体に関わった際に、所有者に経済的余裕が無く、解体・処分に大きな経費がかかるころであったが、解体後の廃材等の処分について、市の減免の対応があったのでとても助かり、地域で協力して片付けることができた。

- ・危険な空家への対応について働きかけをしたいと考えるが、解体助成制度がないのでどうしても空家の解体が進まない。
 - ・解体する費用がない人への対策も検討が必要なのではないか。
- 委員
- ・長崎市には空家の解体助成制度があるが、空家の解体補助を行うことの是非が問われているのが現状としてある。
- 委員
- ・遺言には、死亡後に遺言執行者が精算し、相続者に配分する精算的な遺言も作れる。
 - ・相続財産管理人制度を活用した、相続人がいない空家を解体費用を支払ってでも買いたいという人を募集し、売却する取り組みもある。
 - ・空家のそれぞれの段階に応じた対応策が必要である。
- 委員
- ・遺産分割の問題や認知症の対策として、遺言や成年後見制度では対応しきれない、生前や死亡後の財産管理に所有者の意思を残すことができる方法として民事家族信託が注目されている。
- 会長
- ・終活の1つとして空家となる自宅等の処分については、高齢になるにつれ自己資金での処分が難しくなっていく現状がある中で、行政が全庁的に取り組んで、空家・空地を切り口に、この宮津で質の高い生活、人生を最後までおくる、クオリティオブライフができればよいと考える。

議事（2）特定空家等・特定空地の判断と認定について

（事務局より説明）

（質疑応答、意見）

- 会長
- ・管理不全な状態判定調査を行った京都府建築士会の委員から何かあれば報告願います。
- 委員
- ・今回、調査を実施した空家については、そのほとんどが管理不全な空家であり危険な老朽家屋であった。
 - ・良い制度を作ったので、もっとスピードアップを図り、危険な空家に対しては早期な対応を行う必要がある。
 - ・今ある空家をどのようにしていくか、安全・防災、経済面を細分化したカテゴリーごとに分類して行っていくことも必要ではないかと考える。
 - ・増え続ける空家を、市営住宅などに活用することも検討してはどうか。
 - ・調査は、安全・防災面を全面において実施しているが、古い伝統的な建築物としての価値を評価して行くと状態判定が変わってくるので、ラインも決めなければならない。
- 会長
- ・特定空家等を認定をするかどうかの最後の段階の判断としては、特定空家に認定するしかない状態に行き着いてしまうことだと考えるが、この状態に至るまでの対策はあると考える。
 - ・早期に診断して、活用できるかどうかを判断しておくことがその策であ

ると考える

- 事務局 ・管理不全な空家については、台風等の後には状況確認を行っている。切迫性のある状態であれば認定協議のお願いをしたい。
- 委員 ・この調査における判定については、点数制となっているのか。
- 委員 ・点数制であり、各項目を評価、配点して合計している。倒壊等の危険性があれば、ほぼその段階で特定空家等になると考える。
- 委員 ・特定空家等の判断については、所有者等の意向は確認されるのか。
- ・所有者の意向が把握されていれば、特定空家等の判断の際にその意向調査の結果や所有者からの聞き取りも判断材料にしてはどうか。
- 事務局 ・指導に係る文書、交渉記録などを添付することを検討する。
- 委員 ・空家等の状態判定の調査結果を所有者に見せてもよいのではないのか。
- ・管理不全な空家となってから状態判定調査を行うのではなく、危険な空家になる前に調査を行い、早い段階で所有者へ調査結果等の情報提供を行い、最後の手段として特定空家等の認定を行っていくことがいいのではないのか。
- 事務局 ・これまで対応してきた管理不全な空家の所有者への対応経過から判断すると、情報提供しても反応がなかったり、訪問して交渉しても危険性を理解せず対応されない、状態判定調査の内容を伝えても反応がないケースもあった。
- 会長 ・専門家が、診断した内容を伝え、その上でも動きが無い場合に協議会で判断していく。
- ・代執行になると公金支出となってくるが、費用の回収が低いと考えるので、ここに至るまでが大事である。
- 事務局 ・状態判定調査の時期を早めるなどについては今後検討していく。
- 会長 ・ご意見も無いようなので、特定空家等・特定空地の判断と認定については、この考え方で進めることとする。
- ・特定空家等の判断と認定についてよい意見が出たが、やはり特定空家等の認定を行う協議会開催はできるだけないのが良いと思う。
- ・空家等・空地対策については、所有者本人の適切な管理による「自助」、次に地元自治会の協力による「共助」、そして行政による「公助」をお願いするものである。

議事（3）その他

- 委員 ・ブロック塀対策についても検討をお願いしたい。
- 事務局 ・ブロック塀に係る助成制度を建設部都市住宅課で現在検討中である。

【協議結果】

- ・特定空家等・特定空地の判断資料に、所有者の意向がわかる書類を判断材料として添付することを検討する。
- ・特定空家等・特定空家の判断材料となる空家・空地に関する状態判定調査の実施については、その実施時期について検討をする。

【会議の公開・非公開及び傍聴人数】

- ・公開
- ・傍聴者 1人（NHK 京都放送局）

